



PODER JUDICIAL  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

“2022. AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN.”

Cuernavaca, Morelos; **a veintinueve de marzo de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver en definitiva los autos del expediente **394/2019**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaría; y que tiene los siguientes;

#### RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado con fecha **treinta de agosto de dos mil diecinueve**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, compareció **\*\*\*\*\*** demandando en la vía sumaria civil a **\*\*\*\*\***, las siguientes pretensiones;

**A).**- El otorgamiento y firma de escritura pública de la casa número **\*\*\*\*\***, de **\*\*\*\*\***, constituido sobre la fusión de las PARCELAS CINCUENTA Z-1 P-1, CINCUENTA Y UNO “A” Z-1 P1, CUARENTA Z-1 P1 y CUARENTA Y UNO Z-1 P1, del Ejido de **\*\*\*\*\***, en el Municipio de **\*\*\*\*\***, Código Postal **\*\*\*\*\***, en el Estado de Morelos, así como el indiviso que a dicha casa corresponde equivalente al 1.91%, con derecho a un cajón de estacionamiento.

**B).**- Como consecuencia, la inscripción de la Escritura Pública en el Instituto de Servicios Registrales de este Estado, a nombre de la suscrita.

**C).**- En caso de negativa por parte de la hoy demandada de cumplir con todas y cada una de las prestaciones que se demandan, en su rebeldía firme su Señoría la escritura pública

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

correspondiente ante la fe de la Notaria Número 2 de Cuernavaca, Morelos, a cargo del Lic. Hugo Salgado Castañeda, a protocolizar el contrato de compraventa base de la acción.

El pago de gastos y costas de que se originen en el presente juicio".

Expuso como hechos los que consideró necesarios e invocó el derecho que creyó aplicable, lo cuales se dan por reproducidos íntegramente como si a letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

**2.** Por auto de fecha treinta de agosto de dos mil diecinueve, se hizo la prevención a la promovente para el efecto de que aclarara la vía en la que pretendía ejercitar su acción; una vez que la actora subsanó la prevención ordenada, en auto de **diez de septiembre de dos mil diecinueve**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la demandada a través de exhorto, para que dentro del plazo de cinco días, contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndosele para que señalara domicilio procesal dentro de la jurisdicción del Juzgado, apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por Boletín Judicial.

**3.** El quince de noviembre de dos mil diecinueve, se llevó a cabo el emplazamiento a la demandada, por conducto del fedatario adscrito al Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, el cual se dejó sin efecto legal alguno en auto de veintiocho de agosto de dos mil veinte, y se ordenó reponer el



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

procedimiento a partir del ilegal emplazamiento, y se ordenó emplazar a la demandada.

**4.-** En fecha **trece de octubre de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo el emplazamiento a la demandada, a través de exhorto, por conducto del fedatario adscrito al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado.

**5.-** Por auto de **once de noviembre de dos mil veintiuno**, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la demandada **\*\*\*\*\***, por lo que se ordenó continuar el juicio en su rebeldía y en ese mismo auto se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.

**6.-** El **seis de septiembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación de depuración, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora, asistida de su abogado patrono, así como la incomparecencia de la demandada, y de persona alguna que legalmente la represente, por lo que no fue posible exhortar a las partes a un acuerdo conciliatorio, ordenándose abrir el juicio a prueba por ocho días.

**7.-** Por auto de seis de diciembre de dos mil veintiuno, se ordenó regularizar el acuerdo de seis de septiembre de dos mil veintiuno, por cuanto al plazo por el que se ordenó abrir el juicio a prueba, aclarando que el plazo correcto lo es de cinco días.

**8.-** Mediante auto de **dieciséis de diciembre de dos**

**mil veintiuno**, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en la **CONFESIONAL** a cargo de la demandada **\*\*\*\*\***, la **TESTIMONIAL** a cargo de **\*\*\*\*\***, las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS**, marcadas con los números III y IV, del escrito de ofrecimiento de pruebas y se dio vista a la parte contraria para que en el plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho conviniera, asimismo, se admitió la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANO e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**.

**9.- El dieciséis de marzo de dos mil veintidós**, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora asistida de su abogado patrono, y la incomparecencia de la demandada, no obstante de encontrarse debidamente notificada; en la misma, ante la incomparecencia de la demandada **\*\*\*\*\***, ésta fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales; asimismo, se desahogó la prueba testimonial a cargo de la ateste **\*\*\*\*\***, y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la fase de alegatos, se tuvieron por formulados los de la parte actora, y por perdido el derecho de la demandada para formular los que a su parte corresponden; y se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes;

## **CONSIDERANDOS:**

### **I.- COMPETENCIA.**

Este Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18 y 101** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, ello en razón de que en el contrato privado de compraventa base de la acción, las partes se sometieron a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Estado de Morelos, y al haber entablado el actor la demanda ante este Órgano Jurisdiccional, existe sumisión tácita a la competencia de este juzgado, conforme a lo dispuesto por el numeral 26, Fracción I, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece: *“Se entienden sometidos tácitamente: I. El actor por el hecho de ocurrir al Órgano Jurisdiccional en turno, entablado la demanda”*; privilegiándose el principio de acceso a la justicia consagrado en el artículo 17 de Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, amén de que la demandada no opuso excepción de incompetencia alguna de las establecidas por Nuestra Legislación.

Asimismo éste Juzgado es competente en virtud de que mediante acuerdo 002/2021, emitido en sesión ordinaria celebrada el tres de marzo de dos mil veintiuno, por los Magistrados integrantes del Pleno del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, se determina la competencia y denominación de los juzgado de Primera Instancia del Primer, Cuarto, Sexto y Noveno Distrito Judicial, por lo que, a partir del veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, cesó la competencia de este órgano jurisdiccional en materia civil y mercantil (tradicional), por tanto la nueva denominación es Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado; además se

ordenó que se siguiera con la tramitación de los asuntos previo (civil y mercantil) hasta su conclusión.

## **II.- LA VÍA.**

La vía elegida por la actora es la procedente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **604 fracción II** del citado ordenamiento legal, en virtud de que en la vía sumaria civil se tramitan las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, como lo es el caso que nos ocupa.

## **II.- LEGITIMACIÓN.**

Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio.

Al efecto, el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor, que dispone que habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada.

Es menester establecer la diferencia entre la **legitimación “ad procesum”** y **legitimación “ad causam”**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde.

Lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la legitimación en la causa y que se analizará en los considerandos siguientes. Siendo aplicable al caso concreto las Jurisprudencias emitidas por el máximo Tribunal, y que a la letra citan:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.** Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio.

La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.<sup>1</sup>.-

**“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.<sup>2</sup>”

De igual modo, es aplicable la tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Febrero de 1993, Página 275 con el rubro de:

**“...LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS.** La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio,

---

<sup>1</sup> Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Enero de 1998. Tesis: 2a./J. 75/97. Página: 351.

<sup>2</sup> Registro: 189294. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia XIV, Julio de 2001.. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Materia(s): Civil, Común. Tesis: VI.2o.C. J/206 Página: 1000





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio...".

En esa guisa, tenemos que la legitimación en la causa de la parte actora, se acreditó con la documental privada consistente en el **contrato de compraventa de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete**, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de compradora y vendedora, respectivamente, respecto del inmueble identificado como **la casa número \*\*\*\*\* , de \*\*\*\*\* , constituido sobre la fusión de las PARCELAS CINCUENTA Z-1 P-1, CINCUENTA Y UNO "A" Z-1 P-1, CUARENTA Z-1 P-1 y CUARENTA Y UNO Z-1 P-1, del Ejido de \*\*\*\*\* , en el Municipio de \*\*\*\*\* , Código Postal \*\*\*\*\* , en el Estado de Morelos, así como el indiviso que a dicha casa corresponde equivalente al 1.91%, con derecho a un cajón de estacionamiento**, y las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE:** mide seis metros ochenta y seis centímetros y dos metros cinco centímetros, colinda con vivienda 43, y en seis metros cuatro centímetros con estacionamiento común;

**AL SUR:** mide catorce metros noventa y cinco centímetros, colinda con vivienda 45;

**AL ORIENTE:** mide dos metros noventa y cuatro centímetros, colinda con vivienda 25, y en dos metros treinta y seis centímetros colinda con vivienda 43; y

**AL PONIENTE:** mide dos metros noventa y ocho centímetros, y en dos metros treinta y un centímetros, colinda con estacionamiento común.

Del que se deriva el derecho de la actora para reclamar respecto de los derechos que adquirió a la firma de dicho contrato y la subsecuente obligación de la demandada en responder por las obligaciones que adquirió en el mismo contrato; aunado a que la demandada **\*\*\*\*\***, fue debidamente emplazada a juicio; de lo que se deriva la legitimación procesal de la demandada.

En estas circunstancias, la legitimación en la causa y la procesal de las partes, se encuentra plenamente acreditada en las presentes actuaciones, tal como se analizó y se hizo constar en la audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo 371 de la ley adjetiva civil del Estado de Morelos, que tuvo verificativo en fecha seis de septiembre de dos mil veintiuno.

La documental referida [contrato de compraventa] tiene valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444, 445 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; en virtud de no haber sido objetado por la parte demandada; por lo que en ese sentido, puede afirmarse, en aplicación a la teoría general de los contratos, prevista en los artículos **1701, 1702, 1703, 1704, 1705 y 1706**, del Código Civil en vigor, debe entenderse que a virtud de la convención que nos ocupa se perfeccionó plenamente la compraventa del inmueble motivo de este juicio, como lo prevé el artículo **1730** del mismo ordenamiento legal.

#### **IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.**

Toda vez que la demandada **\*\*\*\*\*** no



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

compareció a juicio y en consecuencia no opuso excepciones, no existe cuestión previa que resolver, por lo que se procede al estudio de fondo del juicio planteado.

Para el efecto es pertinente recordar que el artículo **1729** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

**"La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto en dinero".**

Por su parte el numeral **1671** de la ley sustantiva civil señala:

**"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a las partes contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".**

El dispositivo **1715** del ordenamiento legal antes invocado prescribe:

**"Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado, exigir judicialmente el**

**cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios”**

Por su parte el artículo 1764 de la Ley en cita, menciona:

**“El vendedor está obligado.- I.- A transmitir el dominio del bien enajenado... III.- A entregar al comprador la cosa vendida... VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales...”.**

En la especie, tenemos que la actora **\*\*\*\*\***, reclama como acción principal, el otorgamiento y firma de escritura pública respecto del inmueble identificado como **casa número \*\*\*\*\***, de **\*\*\*\*\***, **constituido sobre la fusión de las PARCELAS CINCUENTA Z-1 P-1, CINCUENTA Y UNO “A” Z-1 P-1, CUARENTA Z-1 P-1 y CUARENTA Y UNO Z-1 P-1, del Ejido de \*\*\*\*\***, en el Municipio de **\*\*\*\*\***, Código Postal **\*\*\*\*\***, en el Estado de Morelos, así como el indiviso que a dicha casa corresponde equivalente al **1.91%**, con derecho a un cajón de estacionamiento.

Con el objeto de acreditar su acción, la actora exhibió original del contrato privado de **compraventa de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete**, celebrado entre **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, en su carácter de compradora y vendedora, respectivamente, respecto del inmueble identificado como **la casa número \*\*\*\*\***, de **\*\*\*\*\***, **constituido sobre la fusión de las PARCELAS CINCUENTA Z-1**



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

P-1, CINCUENTA Y UNO "A" Z-1 P-1, CUARENTA Z-1 P-1 y CUARENTA Y UNO Z-1 P-1, del Ejido de \*\*\*\*\*, en el Municipio de \*\*\*\*\* , Código Postal \*\*\*\*\* , en el Estado de Morelos, así como el indiviso que a dicha casa corresponde equivalente al 1.91%, con derecho a un cajón de estacionamiento, tal y como se desprende de la declaración primera del propio contrato de referencia; el precio pactado fue de \$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidad que se entregó en el momento de la firma del contrato, la compradora manifestó su entera satisfacción de la entrega del precio y a la firma del contrato, y la posesión del inmueble fue entregada a la compradora, como se desprende de la cláusula quinta del mismo.

La anterior probanza ha sido valorada anteriormente y de la misma se desprende el cumplimiento de pago por parte de la compradora sobre el precio pactado por las partes respecto al inmueble vendido, así como el hecho de que desde la fecha del mismo, le fue entregada la posesión física y material del inmueble vendido.

Contrato basal, mismo que a la luz de los preceptos legales invocados, se trata de un contrato bilateral, compraventa en el que las partes en la cláusula séptima el **VENDEDOR** se obligó a otorgar la correspondiente escritura Pública ante la Notaria 2 de esta ciudad.

Así, tenemos que la actora en sus hechos narró que el precio de la operación de compraventa lo sería por la cantidad de \$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), y que el contrato sirvió como el más amplio finiquito

del pago; lo que trae como consecuencia, que se reúne el requisito previsto en el artículo 1771 del Código Civil en vigor, es decir, en ese momento se cumplió con el precio de la compraventa, dándose con ello el perfeccionamiento de la compraventa.

Para acreditar su acción la parte actora ofreció también como medio de convicción de su parte la **CONFESIONAL** de \*\*\*\*\*, diligencia que fue celebrada el dieciséis de marzo de dos mil veintidós, con todas las formalidades de ley, posiciones que fueron calificadas de legales en su totalidad, y dada la incomparecencia de la demandada ésta fue declarada confesa de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales; y de las que la demandada acepto fictamente **que en fecha veintiuno de febrero de dos mil dieciséis celebró contrato privado de compraventa con \*\*\*\*\* respecto de la casa número \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, constituido sobre la fusión de las PARCELAS CINCUENTA Z-1 P-1, CINCUENTA Y UNO "A" Z-1 P1, CUARENTA Z-1 P1 y CUARENTA Y UNO Z-1 P1, del Ejido de \*\*\*\*\*, en el Municipio de \*\*\*\*\*, Código Postal \*\*\*\*\*, en el Estado de Morelos, que en el mismo contrato también se pactó como el indiviso que a dicha casa corresponde equivalente al 1.91% con derecho a un cajón de estacionamiento, que reconoce como legítima compradora a \*\*\*\*\* del inmueble materia del presente juicio, que pactó con \*\*\*\*\*, que el precio del bien inmueble descrito en el contrato de compraventa fue de \$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), que pactó con \*\*\*\*\*, que el pago del inmueble sería de contado a la firma del contrato celebrado en fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, que designó como**



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

representante a \*\*\*\*\* para recibir la cantidad de \$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago a través del depósito bancario de la cantidad financiera por concepto de pago del inmueble y que recibió la cantidad de \$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago del inmueble, y que benefician a su oferente, pues de la misma se acredita la existencia y reconocimiento del contrato de compraventa, y que se ha cumplido por parte de la compradora en todas y cada una de sus partes él mismo; prueba a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **416, 426 y 490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; y como se señaló en líneas que anteceden favorecen los intereses de la actora, pues con la misma se acredita la existencia del contrato, el otorgamiento y reconocimiento del mismo, y que se pagó el precio pactado en el contrato; máxime aún que los contratos se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes, y del sumario que nos ocupa la demandada \*\*\*\*\* , celebró el contrato privado de compraventa con la actora, y que como consecuencia de ello, como prestación principal la actora reclama el otorgamiento y firma de escritura pública del inmueble multicitado, como mera consecuencia de la obligación.

Así también, la parte actora ofreció la prueba TESTIMONIAL a cargo de la ateste \*\*\*\*\* , diligencia que fue celebrada el dieciséis de marzo de dos mil veintidós, con todas las formalidades de ley, en donde la ateste declaró **que conoce a \*\*\*\*\* , desde finales del dos mil dieciocho porque ella entró a trabajar en donde ella trabajaba, en un colegio Montessori, era Miss de Inglés, y**

ella estaba como asistente de la directora y se hicieron amigas cercanas, que sabe que \*\*\*\*\*, le compró una casa a \*\*\*\*\*, ella se lo dijo, que conoce el domicilio en donde actualmente vive \*\*\*\*\*, es la casa en el fraccionamiento \*\*\*\*\*, es en \*\*\*\*\*, cerca de la glorieta de \*\*\*\*\*, que sabe que el contrato de compraventa del bien inmueble, se celebró en el dos mil diecisiete, que el señor \*\*\*\*\* intervino para la celebración de la compraventa del bien inmueble, que a éste lo conoció en una ocasión que \*\*\*\*\* tuvo que ser llevada a la cruz roja de emergencia, ella le pidió que le llamara a \*\*\*\*\* para que fuera a verla y él llegó a la cruz roja y \*\*\*\*\* se lo presentó como la persona que le vendió su casa y entablaron una conversación con \*\*\*\*\* y él le comentó que le había vendido la casa a \*\*\*\*\* y tenían una buena relación de amigos, por eso fue que se enteró de que él le había vendido la casa y que juntos fueron a dejar a \*\*\*\*\* a su casa, junto con \*\*\*\*\*, que el motivo por el que esta en este juzgado es porque le constan algunos hechos, que es amiga de \*\*\*\*\* y que está aquí para decir lo que le consta, que \*\*\*\*\* le ha contado todo, que ha estado cerca de ella, que tienen una buena relación y conoció a \*\*\*\*\* como la persona que le había vendido la casa a \*\*\*\*\*, él por voz propia se lo dijo, cuando estaban en la cruz roja con \*\*\*\*\*, y que beneficia a su oferente, pues de la misma se robustece la existencia del contrato de compraventa; prueba a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **479**, **481** y **490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; y como se señaló en líneas que anteceden favorecen los intereses de la actora, pues con la misma se acredita la existencia del





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

contrato, y que se pagó el precio de la operación de la compraventa pactado en el mismo; máxime aún que los contratos se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes, y del sumario que nos ocupa la demandada \*\*\*\*\* , celebró el contrato privado de compraventa con la actora, y que como consecuencia de ello, como prestación principal la actora reclama el otorgamiento y firma de escritura pública del inmueble multicitado, como mera consecuencia de la obligación.

Por otra parte, no pasa inadvertido que la actora ofreció las documentales privadas consistentes en diversas capturas de pantalla de conversaciones entre la actora, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , a éstas no se les concede valor probatorio el tratarse de una documental privada no ratificada por quienes la suscribieron, aunado a que dicho medio de convicción no es certero en identificar que se trata de mensajes que salieron de los números telefónicos de la actora y las personas que hubieren intervenido; además de que dichas impresiones no reúnen los extremos del artículo 442 de la Ley Adjetiva Civil para el Estado de Morelos, y no se encuentran robustecidas con pericial pertinente para corroborar la veracidad de los textos exhibidos.

En las relatadas consideraciones, y de la valoración realizada a los medios de convicción ofrecidos por la parte actora, y constancias de autos permiten arribar a la firme conclusión a la suscrita Juzgadora que en base a los argumentos vertidos en la parte considerativa se concluye que en efecto la parte actora \*\*\*\*\* , probó su pretensión que dedujo en contra de la demandada \*\*\*\*\* , sobre el

otorgamiento y firma de escritura pública derivada del contrato de compraventa de fecha **veintiuno de febrero de dos mil diecisiete**, persona que figura en el contrato de compraventa como vendedora; respecto del **inmueble identificado como casa número \*\*\*\*\***, de **\*\*\*\*\***, **constituido sobre la fusión de las PARCELAS CINCUENTA Z-1 P-1, CINCUENTA Y UNO "A" Z-1 P-1, CUARENTA Z-1 P-1 y CUARENTA Y UNO Z-1 P-1, del Ejido de \*\*\*\*\***, en el **Municipio de \*\*\*\*\***, Código Postal **\*\*\*\*\***, en el Estado de Morelos, así como el indiviso que a dicha casa corresponde equivalente al 1.91%, con derecho a un cajón de estacionamiento, y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** mide seis metros ochenta y seis centímetros y dos metros cinco centímetros, colinda con vivienda 43, y en seis metros cuatro centímetros con estacionamiento común; **AL SUR:** mide catorce metros noventa y cinco centímetros, colinda con vivienda 45; **AL ORIENTE:** mide dos metros noventa y cuatro centímetros, colinda con vivienda 25, y en dos metros treinta y seis centímetros colinda con vivienda 43; y **AL PONIENTE:** mide dos metros noventa y ocho centímetros, y en dos metros treinta y un centímetros, colinda con estacionamiento común, por la cantidad de **\$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, precio total que fue cubierto por la parte actora; en consecuencia:

Se concede a la parte demandada **\*\*\*\*\***, un plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria para que acudan ante la Notaría Pública Número Dos de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, para que firme la escritura



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

correspondiente, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez lo hará en su rebeldía.

Se absuelve a la demandada **\*\*\*\*\***, al pago de gastos y costas de esta instancia, toda vez que la misma no procedió con temeridad o mala fe y como consecuencia, no surte ninguna de las hipótesis contempladas en el artículo 159 del Código Procesal Civil vigente<sup>3</sup>.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos **96, 101, 104, 105, 106, 504, 505, 506, 604** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en el Considerando **I** de la presente sentencia.

<sup>3</sup> **ARTÍCULO 159.- Condena en costas procesales.** La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados: **I.-** El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados; **II.-** El que presentare instrumentos o documentos falsos o testigos falsos o sobornados; **III.-** El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente; **IV.-** El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias; **V.-** El que intente maliciosamente pretensiones o haga valer contrapretensiones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio; y, **VI.-** El que oponga defensas dilatorias notoriamente improcedentes o haga valer recursos e incidentes de este tipo, con el fin de entorpecer la buena marcha del juicio. Todo ello con independencia de la sanción correspondiente que dicte prudencialmente el Tribunal.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\*, probó su pretensión que dedujo en contra de la demandada \*\*\*\*\*, sobre el otorgamiento y firma de escritura pública derivada del contrato de compraventa de fecha **veintiuno de febrero de dos mil diecisiete**, persona que figura en el contrato de compraventa como vendedora; respecto del **inmueble identificado como casa número \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, constituido sobre la fusión de las PARCELAS CINCUENTA Z-1 P-1, CINCUENTA Y UNO "A" Z-1 P-1, CUARENTA Z-1 P-1 y CUARENTA Y UNO Z-1 P-1, del Ejido de \*\*\*\*\*, en el Municipio de \*\*\*\*\*, Código Postal \*\*\*\*\*, en el Estado de Morelos, así como el indiviso que a dicha casa corresponde equivalente al 1.91%, con derecho a un cajón de estacionamiento**, y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** mide seis metros ochenta y seis centímetros y dos metros cinco centímetros, colinda con vivienda 43, y en seis metros cuatro centímetros con estacionamiento común; **AL SUR:** mide catorce metros noventa y cinco centímetros, colinda con vivienda 45; **AL ORIENTE:** mide dos metros noventa y cuatro centímetros, colinda con vivienda 25, y en dos metros treinta y seis centímetros colinda con vivienda 43; y **AL PONIENTE:** mide dos metros noventa y ocho centímetros, y en dos metros treinta y un centímetros, colinda con estacionamiento común, por la cantidad de **\$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, precio total que fue cubierto por la parte actora; en consecuencia:

**TERCERO.-** Se concede a la parte demandada \*\*\*\*\*, un plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acudan ante la Notaría Pública Número Dos de esta ciudad de



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Cuernavaca, Morelos, para que firme la escritura correspondiente, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez lo hará en su rebeldía.

**CUARTO.-** Se absuelve a la demandada **\*\*\*\*\***, al pago de gastos y costas de esta instancia, toda vez que la misma no procedió con temeridad o mala fe y como consecuencia, no surte ninguna de las hipótesis contempladas en el artículo 159 del Código Procesal Civil vigente<sup>4</sup>.

**SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la **Licenciada ELVIRA GONZÁLEZ AVILÉS** Juez Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la segunda Secretaria de Acuerdos, **Licenciada PATRICIA GARDUÑO JAIMES**, con quien legalmente actúa y da fe. EGA/nmdg

La presente foja veintidós y dos firmas en ella contenidas, forman parte íntegra de la sentencia definitiva dictada el veintinueve de marzo de dos mil veintidós, en los autos del expediente **394/2019-2** relativo al **Juicio Sumario Civil de Otorgamiento y Firma de Escritura**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, radicado en el Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos.

<sup>4</sup> **ARTÍCULO 159.- Condena en costas procesales.** La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados: **I.-** El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados; **II.-** El que presentare instrumentos o documentos falsos o testigos falsos o sobornados; **III.-** El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente; **IV.-** El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias; **V.-** El que intente maliciosamente pretensiones o haga valer contrapretensiones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio; y, **VI.-** El que oponga defensas dilatorias notoriamente improcedentes o haga valer recursos e incidentes de este tipo, con el fin de entorpecer la buena marcha del juicio. Todo ello con independencia de la sanción correspondiente que dicte prudencialmente el Tribunal.